



# Kosmik Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Vol. 21 No. 2 (2021)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (cc-by)

## Welfare State dalam Urgensi *Land Banking* di Indonesia

Desy Nurkristia Tejawati<sup>1✉</sup>, Fries Melia Salviana<sup>2</sup>, Shanti Wulandari<sup>3</sup>

<sup>1, 2, 3</sup> Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

E-mail korespondensi: [desynurkristiatejawati\\_fh@uwks.ac.id](mailto:desynurkristiatejawati_fh@uwks.ac.id)

### Abstract

*The high demand for housing has caused land prices to soar. This of course makes it difficult to build affordable housing for Low-Income Communities in urban areas. As a result, they will try to find a place to live as much as they can, such as by the river or railroad which can cause problems in urban areas. The alternative in solving this problem is the availability of land at an affordable price or with the Land Banking Principles to achieve community welfare. Based on the above background, the formulation of the problem can be described, namely how the Legal Characteristics of Land Banking and the application of Land Banking in Indonesia based on the Welfare State perspective. While the purpose of this research is of course to find and analyze the legal characteristics of Land Banking and to analyze and find the application of Land Banking in Indonesia from the perspective of Welfare State. This research is a normative juridical research or literature law research by examining existing literature, both primary and secondary legal materials by using a statutory and conceptual approach to later categorization and analysis.*

*The concept of Land Banking is a land policy in the form of state authority, both the government itself and from an independent institution that has the authority to acquire, manage, regulate and distribute abandoned land for public purposes according to government programs. This concept was created because land is one of the important elements for the community as a place to live which is the primary need in order to achieve community welfare. It is hoped that this concept will be made in writing to ensure legal certainty with the government as the executor.*

**Keywords:** Welfare State, Land Banking, Society

### Abstrak

Permintaan perumahan yang tinggi menyebabkan harga tanah yang melomjak. Hal tersebut tentu saja menyebabkan sulit untuk membangun perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di kawasan perkotaan. Akibatnya mereka akan berusaha untuk mencari tempat tinggal semampu mereka seperti di pinggir sungai ataupun rel kereta api yang dapat menimbulkan permasalahan di perkotaan. Alternatif dalam penyelesaian masalah ini adalah dengan ketersediaan lahan dengan harga yang terjangkau atau dengan Prinsip Land Banking untuk mencapai kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan latar belakang diatas, dapat diuraikan rumusan masalah yaitu bagaimana Karakteristik Hukum dari Land Banking dan penerapan Land Banking di Indonesia berdasarkan perspektif Welfare State. Sedangkan tujuan dari penelitian ini tentu saja adalah untuk menemukan dan menganalisis karekteristik hukum dari Land Banking dan menganalisis dan menemukan penerapan Land Banking di Indonesia dalam perspektif Welfare State. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan dengan cara meneliti bahan kepustakaan yang ada, baik bahan hukum primer atau sekunder dengan menggunakan pendekatan aturan perundang-undangan dan konseptual untuk nantinya dilakukan pengkategorian dan analisis.

**Kata kunci:** Welfare State, Land Banking, Masyarakat

Copyright©2021KosmikHukum. All rights reserved.

## I. Pendahuluan

Ketersediaan akan rumah di perkotaan dengan lahan yang sempit tentunya akan menimbulkan sebuah permasalahan tersendiri. Hal ini dikarenakan keinginan yang besar dari masyarakat untuk tinggal di perkotaan yang dapat dikatakan masih cukup tinggi. Selain karena adalah keinginan yang cukup tinggi peningkatan jumlah penduduk karena kelahiran juga

merupakan salah satu sebab semakin sempitnya lahan yang ada di perkotaan<sup>1</sup>. Kekurangan jumlah perumahan tersebut juga dapat dilihat dari jumlah kebutuhan akan rumah pada tahun 2019 bertambah menjadi 5,4 juta rumah<sup>2</sup>.

Kurangnya kesediaan perumahan dan banyaknya permintaan tersebut mengakibatkan harga tanah di kawasan perkotaan semakin melonjak. Hal tersebut tentu saja menyebabkan sulit untuk membangun perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di kawasan perkotaan. Akibatnya mereka akan berusaha untuk mencari tempat tinggal semampu mereka seperti di pinggir sungai ataupun rel kereta api. Tentu saja ini merupakan suatu permasalahan lain di perkotaan. Masalah yang dapat timbul adalah banjir, pencemaran lingkungan, dan timbulnya pemukiman kumuh<sup>3</sup>.

Alternatif dalam penyelesaian masalah ini adalah dengan ketersediaan lahan dengan harga yang terjangkau atau dengan Prinsip Land Banking. Prinsip ini pada dasarnya adalah penyediaan dengan melakukan pencurian waktu yang mana pembangunan masih direncanakan<sup>4</sup>.

*Land Banking* dapat meningkatkan pemanfaatan tanah dengan cara kontrol pasar dan stabilitasi tanah lokal. Oleh sebab itu perlu dibuat regulasi sebagai pelaksanaan Land Banking di Indonesia dan juga pengaturan terkait dengan lembaga yang memiliki wewenang dalam menjalankan praktek *Land Banking*<sup>5</sup>. Penerapan *Land Banking* diharapkan akan mampu membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam memenuhi kebutuhannya mengenai tempat tinggal. Dampak penerapan *Land Banking* adalah pembebasan lahan sebagai dasar pembangunan infrastruktur *Land Banking*. Tentu saja proses pembebasan lahan ini tentunya akan menjadi permasalahan baru apabila proses yang dilakukan ternyata malah menyebabkan menurunnya kesejahteraan dari masyarakat pemilik tanah dari lahan yang akan digunakan *Land Banking*.

## II. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat diuraikan rumusan masalah:

1. Karakteristik Hukum dari *Land Banking*;
2. Penerapan Land Banking di Indonesia berdasarkan perspektif *Welfare State*

## III. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan dengan cara meneliti bahan kepustakaan yang ada<sup>6</sup>. Sehingga tahapan yang dilakukan pada awalnya adalah dengan melakukan pencarian bahan hukum. Baik bahan hukum primer yang berupa aturan peundang-undangan ataupun bahan sekunder yang dapat berupa buku, jurnal, atau bahan hukum lainnya guna dilakukannya studi kepustakaan atau bahan hukum yang didapat dari studi lapangan yaitu dengan cara melakukan survei atau interview terhadap pihak yang berhubungan dengan penelitian, yaitu pada kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia di Surabaya. Setelah mendapatkan data yang diperoleh dari hasil penelitian tersebut, maka hal yang dilakukan selanjutnya adalah dengan pengumpulan dan pengkategorian bahan hukum. Dikarenakan penelitian ini menggunakan dua pendekatan

---

<sup>1</sup> Muhammad Randy, "Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya", *Jurnal Perencanaan Kota* 24 No 3, (2013): 95-108.

<sup>2</sup> Saugi Riyandi, "Di 2019, 5,4 Juta Orang Butuh Tempat Tinggal," *JawaPos.Com*, <https://www.jawapos.com/ekonomi/properti/14/08/2018/di-2019-54-juta-orang-butuh-tempat-tinggal/>

<sup>3</sup> Noegroho, Noegi, "Penerapan Konsep Land banking di Indonesia untuk Pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan", *Comtech* 3 No 2 (2012): 961-962.

<sup>4</sup> *Ibid*.

<sup>5</sup> Ranitya Ganindha, "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum", *Arena Hukum* 9 No. 3 (2016): 442 - 446.

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Marmudji, "Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat", (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 13-14.

untuk melakukan analisa. Maka pengkategorian tersebut dilakukan berdasarkan pendekatan aturan perundang-undangan yang berhubungan dengan *Land Banking* dan Hukum Agraria. dan pendekatan konseptual dengan menggunakan bahan hukum sekunder yaitu buku-buku, jurnal, diktat dan website di internet serta bahan hukum tersier yang berupa kamus. Analisa bahan hukum dilakukan setelah adanya pengkategorian tersebut. Hasil akhir yang diharapkan setelah analisa tentunya adalah adanya konsep integrasi *welfare state* dalam penerapan *land banking* di Indonesia.

## IV. Hasil dan Pembahasan

### 1. Karakteristik Hukum dari *Land Banking*

*Land Banking* berasal dari *Land Banks*. Pengertian *Land Banking* adalah melakukan hal yang terkait bank tanah. *Land Banks* merupakan lembaga atau kerjasama antara lembaga yang berkegiatan di bidang pengadaan tanah<sup>7</sup>. Sedangkan pengertian *Land Banks* adalah : "*Land banks are governmental or nonprofit entities that assemble, temporarily manage, and dispose of vacant land.*"<sup>8</sup> atau "*Land banks are public authorities that focus exclusively on land banking activities*"<sup>9</sup>. Jack Damen menyatakan : "*Land banking is the structural acquisition and temporary management of land in 7 rural areas by an impartial state agency, with the purpose to redistribute and / or lease oit this land with a view to improve the agricultural structure and / or to relocate the land for other purposes with a general public interest*".<sup>10</sup> Dari berbagai pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa Bank tanah adalah kebijakan pertanahan dimana terdapat kewenangan negara baik dari pemerintah itu sendiri maupun dari lembaga independen yang memiliki kewenangan untuk mengakuisisi, mengelola, mengatur, dan mendistribusikan tanah terlantar untuk kepentingan umum sesuai program pemerintah.

Fungsi *Land Banking* adalah : (1) *land keeper*, sebagai penghimpun tanah yaitu inventarisasi dan pengembangan database tanah, administrasi dan penyediaan sistem informasi pertanahan.; (2) *land warantee*, sebagai pengamanan tanah yaitu menjamin penyediaan tanah untuk pembangunan, menjamin nilai tanah dan efisiensi pasar tanah yang berkeadilan, dan mengamankan peruntukkan tanah secara optimal; (3) *land purchaser*, sebagai pengendali tanah yaitu penguasaan tanah, penetapan harga tanah yang terkait dengan persepsi kesamaan nilai pajak bumi dan bangunan; (4) *land valuer*, sebagai penilai tanah yaitu melakukan penilaian tanah yang obyektif dalam menciptakan satu sistem nilai dalam penentuan nilai tanah yang berlaku untuk berbagai keperluan; (5) *land distributor*, sebagai penyalur tanah yaitu menjamin distribusi tanah yang wajar dan adil berdasarkan kesatuan nilai tanah, mengamankan perencanaan, penyediaan dan distribusi tanah; (6) *land management*, sebagai manajer tanah yaitu melakukan manajemen pertanahan yang merupakan bagian dan manajemen aset secara keseluruhan, melakukan analisis, penetapan strategi dan pengelolaan implementasi berkaitan dengan pertanahan.<sup>11</sup>

Manfaat penerapan konsep *Land Banking* menurut Limbong antara lain: (1) tersedianya lahan untuk pembangunan sehingga rencana pembangunan oleh pemerintah maupun swasta tidak terhambat; (2) ketersediaan tanah sepanjang waktu untuk pembangunan sehingga investor memperoleh kepastian; (3) efisiensi ditinjau dari penghematan dalam proses pembebasan lahan yang umumnya berlarut-larut. Sedangkan menurut Siregar, manfaat yang

---

<sup>7</sup> Al Zahra Fatimah, "Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan" *Jurnal Keadaban*, 1 No. 1, (2019): 18-48.

<sup>8</sup> Laura Schwarz, "The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation" *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 19 No. 1, (2019): 59.

<sup>9</sup> Frank S Alexander, "*Land Banking as Metropolitan Policy. Blueprint for American Prosperity*", Brookings: Brookings Institute", 2008, h. 3.

<sup>10</sup> Jack Damen, "Land Banking in the Netherlands in the Context of Land Consolidation" *International Workshop: Land Banking/Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS*, (2004), 1.

<sup>11</sup> S. W. Annaningsih, "Penerapan Konsep Bank Tanah dalam Pembangunan Tanah Perkotaan". *Jurnal UNDIP tentang Masalah-Masalah Hukum*, 36 No. 4, (2007): 2.

diperoleh adalah: (1) mampu mengendalikan keseimbangan antara kebutuhan tanah untuk pembangunan dan ketersediaan tanah; (2) mampu mengendalikan mekanisme pasar tanah yang menjamin efisiensi dan rasionalitas harga tanah; (3) mampu mengefisienkan dan menjamin nilai tanah yang wajar dan adil; (4) mampu memadukan kebijakan, strategi, implementasi dan evaluasi yang berkaitan dengan tanah.<sup>12</sup>

## **2. Penerapan *Land Banking* di Indonesia berdasarkan perspektif *Welfare State***

### **a. Konsep *Welfare State***

Negara hukum adalah negara dimana dalam segala tindakannya selalu diatur oleh hukum. Negara hukum dibagi menjadi dua, yaitu negara hukum formal dan negara hukum materiil. Negara hukum materiil dikenal sebagai *Welfare State* atau negara kesejahteraan<sup>13</sup>. Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa kepastian hukum wajib di jadikan sebagai dasar tujuan hukum disamping keadilan dan kemanfaatan<sup>14</sup>. Wilhelm Lunstedt memiliki gambaran bahwa untuk mencapai kesejahteraan, masyarakat harus berada dalam satu tingkatan peradaban tertentu untuk mencapai tingkatan tertentu. Hal ini didasarkan dengan kenyataan bahwa manusia memiliki keinginan untuk hidup dan mengembangkannya lebih layak.<sup>15</sup> Kesejahteraan dalam hal ini adalah adanya jaminan dan pembuktian mengenai ketertiban hukum yang didasarkan pada nilai tertentu berdasarkan kepentingan-kepentingan masyarakat yang selalu berubah sehingga dapat mencari adanya jaminan kesejahteraan seluruh rakyat. Sehingga pada praktik *Welfare State*, tindakan pemerintah tidak harus sesuai dengan aturan yang ada, tapi juga bisa dengan asas *freies ermesen*.

*Welfare State* tertuang dalam tujuan pembentukan negara Indonesia dan terdapat dalam alenia keempat pembukaan UUD 1945 perubahan keempat yang berbunyi “kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Republik Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.” Dalam pembukaan tersebut terdapat tujuan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Kesejahteraan ini kemudian dituangkan dalam batang tubuh UUD 1945 sebagai konstitusi dari negara Indonesia, yaitu pada Pasal 33 UUD 1945, yaitu : pertama, perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan; kedua cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara; ketiga bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat; keempat perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Sedangkan pasal 34 ayat 1 UUD 1945 yang berisi : pertama fakir miskin dan anak-anak yang terlantar dipelihara oleh negara; kedua negara mengembangkan sistem jaminan sosial bagi seluruh rakyat dan memberdayakan masyarakat yang lemah dan tidak mampu sesuai dengan martabat kemanusiaan; ketiga negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas pelayanan umum yang layak. Pasal 33 dan Pasal 34 memperjelas mengenai tujuan negara untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dengan pemerintah sebagai pelaksananya. Pemerintah harus melakukan berbagai upaya baik dalam membuat sebuah kebijakan maupun sarana prasarana untuk bisa mencapai kesejahteraan di masyarakat.

### **b. *Land Banking* dalam Konsep *Welfare State***

---

<sup>12</sup> Noegi Nugroho, *Op Cit.*, 961-965.

<sup>13</sup> Soemardi, *Teori Umum dan Negara: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, (Bandung: Bee Media Indonesia), 2010, h. 225.

<sup>14</sup> Muhammad Aziz Zaelani dan Handayani, I Gusti Ketut Ayu Rachmi, “Antinomi Diskresi dalam bentuk *Freies Ermessen* untuk Penyelenggaraan Pemerintahan Berwawasan Pancasila”, *Jurnal Jurisprudence*, 9 No. 1, (2019) : 64-80.

<sup>15</sup> Soemardi, *Op Cit.*, h. 225

Penjelasan umum II angka (1) Undang-Undang no 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, menyatakan tentang hak-hak bersama yang dikenal dengan hak bangsa Indonesia dengan ruang lingkup wilayah Republik Indonesia. Sifat Komunalistik Religius hak atas tanah di dalam UUPA terdapat dalam Pasal 1 yang yaitu mengenai wilayah Indonesia sebagai kesatuan dari seluruh Rakyat Indonesia sebagai bangsa Indonesia serta ruang lingkup Bumi, Air, dan ruang angkasa sebagai kekayaan alam yang terkandung dalam wilayah Republik Indonesia adalah karunia Tuhan yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Penjelasan umum II angka 1 UUPA menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak bangsa Indonesia, sehingga tidak semata-mata menjadi hak dari pemiliknya saja. Hal tersebut diatur pula dalam Pasal 2 ayat 1 UUPA yang dibuat berdasarkan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Konsep hubungan langsung antara negara dan tanah, menurut Notonegoro, dapat dibedakan menjadi 3 macam, yaitu: a. Negara adalah subyek. (sifat *privatrechtelijk*); b. Negara adalah negara atau badan dari suatu negara (badan *publiekrechtelijk*).

Negara memiliki hak menguasai dengan wewenang untuk: pertama, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan pemeliharaan bumi, air dan luar angkasa, kedua dalam menentukan serta hubungannya dengan orang-orang dan perbuatan hukum mereka. D. Pengadaan Tanah Pengadaan tanah adalah penyediaan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil bagi pihak yang berhak dengan dua subsistem, yaitu: adanya kepentingan hukum dan tidak ada dalam pengadaan tanah oleh pemerintah.<sup>16</sup> Prinsip konteks pengadaan tanah yaitu terkait dengan landasan hak untuk melakukan penguasaan dan penggunaan tanah, sumber hak pada negara, perolehan hak oleh sepakat, pengadaan oleh pemerintah, pemberian imbalan kepada masyarakat pemilik tanah dan pemberian imbalan.<sup>17</sup>

Tujuan dari *welfare state* adalah terkait dengan fungsi negara yang dalam hal ini tidak hanya sebagai penjaga malam saja atau hanya mengatur terkait dengan adanya pemerintahan saja dan tidak turut campur dalam bidang-bidang yang lainnya. Hal tersebut dikarenakan negara harus mampu menjadi penengah dalam masyarakat sehingga bisa membantu masyarakat yang kurang beruntung untuk mencapai kesejahteraannya melalui kebijakan-kebijakan yang dibuatnya.

Tujuan dan cita-cita negara Indonesia sebagaimana yang tercantum di dalam alenia keempat pembukaan UUD 1945 yang mana salah satunya adalah untuk memajukan kesejahteraan umum merupakan bukti bahwa sebenarnya Indonesia juga dapat dikatakan sebagai negara kesejahteraan. Dimana hal ini sendiri telah dicantumkan dalam Pasal 33 dan Pasal 34 UUD 1945 bahwa yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran. Oleh sebab itulah maka negara memiliki kewajiban untuk melakukan upaya guna menciptakan kesejahteraan masyarakat. Tempat tinggal, dapat dikatakan merupakan suatu hal yang penting bagi masyarakat. Hal tersebut karena tempat tinggal adalah kebutuhan primer dari masyarakat. Salah satu cara pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai tempat tinggal adalah dengan penyediaan tanah, salah satu program yang bisa digunakan oleh pemerintah adalah *Land Banking*.

Konsep *Land Banking* yang merupakan kebijakan pertanahan dimana terdapat kewenangan negara baik dari pemerintah itu sendiri maupun dari lembaga independen yang memiliki kewenangan untuk mengakuisisi, mengelola, mengatur, dan mendistribusikan tanah terlantar untuk kepentingan umum sesuai program pemerintah merupakan suatu program yang telah sesuai dengan *welfare state* asalkan lembaga penyelenggara yang melakukan pengakuisisian, pengelolaan, pengaturan, dan pendistribusian tanah terlantar tersebut adalah

---

<sup>16</sup> Oloan Sitorus, Pelepasan atau Penyerahan Hak atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah, (Jakarta: Cetakan Dasamedia Utama), 2004, h. 5.

<sup>17</sup> *Ibid.*

pemerintah. Hal tersebut dikarenakan pemerintah yang memiliki tujuan untuk mencapai kesejahteraan dari masyarakat bukan pihak lainnya. Dikhawatirkan apabila lembaga yang melakukan pendistribusian merupakan pihak lain selain pemerintah maka tujuan dari *Land Banking* akan berubah menjadi untuk mencari keuntungan. Apabila hal ini terjadi maka konsep *Land Banking* tidak akan sesuai dengan *welfare state*.

## V. Penutup

Bank tanah adalah kebijakan pertanahan dimana terdapat kewenangan negara baik dari pemerintah itu sendiri maupun dari lembaga independen yang memiliki kewenangan untuk mengakuisisi, mengelola, mengatur, dan mendistribusikan tanah terlantar untuk kepentingan umum sesuai program pemerintah.

Konsep *Land Banking* yang merupakan kebijakan pertanahan dimana terdapat kewenangan negara baik dari pemerintah itu sendiri maupun dari lembaga independen yang memiliki kewenangan untuk mengakuisisi, mengelola, mengatur, dan mendistribusikan tanah terlantar untuk kepentingan umum sesuai program pemerintah. Konsep tersebut dapat dikatakan merupakan suatu konsep sebagai upaya dari pemerintah untuk memenuhi kewajibannya guna pencapaian kesejahteraan dari masyarakat dengan cara membuat sebuah kebijakan. Pemerintah membuat kebijakan *Land Banking* karena tanah merupakan salah satu unsur penting bagi masyarakat sebagai tempat tinggal. Sementara tempat tinggal sendiri dapat dikatakan sebagai kebutuhan primer masyarakat. Sehingga apabila kebutuhan primer tercapai maka kesejahteraan masyarakat juga akan tercapai. Tentu saja dalam hal ini penyelenggara dari konsep *Land Banking* diharapkan adalah pemerintah itu sendiri, sehingga nantinya konsep ini tidak akan bergeser dari tujuan awal yaitu untuk kesejahteraan masyarakat. Selain itu, diharapkan kebijakan tersebut dapat dibuat dalam bentuk tertulis sehingga menjamin kepastian hukum.

## Daftar Pustaka

- Alexander, Frank S., *Land Banking as Metropolitan Policy*, Blueprint for American Prosperity, Brookings: Brookings Institute, 2008.
- Annaningsih, S. W. "Penerapan Konsep Bank Tanah dalam Pembangunan Tanah Perkotaan." *Jurnal UNDIP tentang Masalah-Masalah Hukum*, 36 No. 4, (2007)
- Damen, Jack. "Land Banking in the Netherlands in the Context of Land Consolidation." *International Workshop: Land Banking/Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS*, 2004.
- Ganindha, Ranitya. "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat untuk Kepentingan Umum." *Arena Hukum*. 9 No. 3 (2016).
- Noegroho, Noegi. "Penerapan Konsep Land banking di Indonesia untuk Pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan", *Comtech*. 3 No. 2, (2012).
- Randy, Muhammad. "Identifikasi Kemampuan Dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya." *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. 24 No. 2, (2013).
- Riyandi, Saugi. "Di 2019, 5,4 Juta Orang Butuh Tempat Tinggal." JawaPos.Com. <https://www.jawapos.com/ekonomi/properti/14/08/2018/di-2019-54-juta-orang-butuh-tempat-tinggal/>.
- Schwarz, Laura. "The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation." *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*. 19 No. 1, (2009).
- Sitorus, Oloan. *Pelepasan atau Penyerahan Hak atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Jakarta: Dasamedia Utama, 2004.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press, 2015.

Soemardi. *Teori Umum Hukum dan Negara: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. Bandung: Bee Media Indonesia, 2015.

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Zaelani, Muhammad Aziz dan Handayani, I Gusti Ketut Ayu Rachmi. "Antinomi Diskresi dalam Bentuk *Freies Ermessen* untuk Penyelenggaraan Pemerintahan Berwawasan Pancasila." *Jurnal Jurisprudence*, 9 No. 1, (2019).

Zahra, Fatimah Al. "Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan." *Jurnal Keadaban*, 1 No. 1, (2019).